

SENADO

SECRETARIA

DIRECCION DE COMISIONES

XLIIa. LEGISLATURA

Tercer Período

DISTRIBUIDO Nº 735 de 1987

COMISION DE HACIENDA

Sin corregir por los oradores

Diciembre de 1987

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Informe del Directorio

Versión taquigráfica de la sesión de la Comisión del día 9 de diciembre de 1987

Preside : Señor Senador Dardo Ortiz

Miembros : Señores Senadores Guillermo García Costa, Raumar Jude, Luis A. Lacalle Herrera y Luis A. Senatore

Asisten : Señores Senadores Reinaldo Gargano y Américo Ricaldoni y señor Representante Nacional Yamandú Rodríguez

Invitados Especiales: Señores miembros de la Comisión de Obras Públicas y Viviendas de la Cámara de Representantes, Representantes Nacionales Numa Aguirre Corte, Juan Justo Amaro, Ernesto Amorín Larrañaga, Enrique Frey, Washington García Rijo, Arturo Guerrero y Luis A. Heber; y el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay; Presidente contador Julio Kneit, Vicepresidente procurador Guillermo Bausero y los Directores doctores Carlos Delfrate, Héctor Silveira Díaz y Juan Pedro Zabalza

Secretario: Señor Alfredo M. Alberti

25 x

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número está abierta la sesión.

(Es la hora 9 y 10 minutos)

La Comisión continúa deliberando sobre los temas relacionados con el Banco Hipotecario del Uruguay y, en esta oportunidad, con la presencia del Directorio de dicha institución.

En consecuencia, cedemos la palabra al señor Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay, contador Julio Kneit.

SEÑOR ZABALZA.- Si el señor Presidente no tiene inconveniente, quisiera hacer uso de la palabra en primer término, porque tengo obligaciones que me impiden permanecer en la Comisión y debo retirarme alrededor de la hora 11.

SEÑOR KNEIT.- No tengo ningún inconveniente.

SEÑOR ZABALZA.- Señor Presidente, señores Legisladores y señores integrantes de los órganos autónomos: creo que nuestra labor en este momento es la de determinar cuáles son los puntos cruciales que están a consideración de esta Comisión. En mi carácter de miembro del Directorio y representante de la minoría, debo destacar que hemos hecho todos los esfuerzos necesarios para mantener la estabilidad y, en lo que respecta a aspectos institucionales, considero que hay dos puntos fundamentales.

En primer lugar, consideramos que es necesario efectuar un reajuste del Plan Nacional de Viviendas correspondiente al período 1985-1990 y, en segundo término, deseo destacar la necesidad que tiene nuestra institución de utilizar los recursos legales --e insisto sobre ello-- que integran el patrimonio legal del banco. Por lo tanto, un ataque a ellos, significaría una violación directa al régimen constitucional y legal de este organismo. Evidentemente, cuando nos reintegramos a la vida constitucional, los problemas fueron considerados desde otro punto de vista en lo que respecta a los aspectos económicos. Mientras en el período anterior la formulación de la política económica se hacía en forma cerrada sin intervención directa de los intereses, actualmente esto ha sido suplantado por una formulación abierta, discutida y, muchas veces, polémica, en donde está representado el pensamiento de todos los intereses e ideologías

que constituyen el país. La ventaja de esto radica en que es más factible y se aumenta la posibilidad de actuar sobre bases más reales de la economía.

Por estos motivos, fue que en oportunidad de crearse la CONAPRO se integró una Comisión dedicada al estudio de los aspectos económicos del país. En la misma, a fines de 1984 y principios de 1985, se firmó una serie de documentos sobre política económica. Esto es importante resaltarlo porque intervinieron los cuatro partidos políticos que integraban la CONAPRO, a pesar de no contar con el apoyo de los organismos empresariales y sindicales. Tanto es así, que se llegó a una etapa muy significativa, en la interpretación de instrumentales que ya estaban previstos en la Constitución de 1967, así como en algunas disposiciones legales posteriores, que por algo son convalidadas por la Comisión que efectuó el reajuste de todo nuestro régimen legal. Esta Comisión de Convalidación respetó las disposiciones legales que, a su criterio, encajaban en la letra y en el espíritu de la Constitución de 1967. Fundamentalmente, hizo hincapié en algunas disposiciones que establecen que el Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio de Economía y Finanzas, fijará la política nacional de vivienda, evaluando sus aspectos económicos y financieros en el contexto de la política económica nacional. Dicha disposición es convalidada y, más adelante, en el artículo 75 --que también modificó la Ley Nº 13.728-- se establece que son cometidos de la Secretaría de Planeamiento, Coordinación y Difusión del sector de viviendas, estructurar el Plan Nacional de Viviendas de desarrollo urbano y de viviendas dentro de las orientaciones generales anunciadas por el Poder Ejecutivo.

Por otra parte, deberá evaluar la realización de cada plan anual, removiendo eventuales modificaciones en los planes generales del sector.
Esto es, confrontar anualmente las diferencias entre lo proyectado y lo realizado.

En tercer lugar, observar ante el Poder Ejecutivo los desvíos que se constaten en la ejecución de los planes anuales, en relación con los objetivos y planes generales del sector.

Al Banco Hipotecario del Uruguay correspondía diseñar los programas y establecer las disposiciones de orden inter-

no para el funcionamiento de dichos fines. Además, tenía como única potestad en esta materia, entender en todo lo relativo al sistema público de construcción de viviendas, en su calidad de órgano central del mismo. Para llevar a cabo estos planes anuales, el Banco Hipotecario podrá utilizar, además de los recursos creados por esa ley, sus propios fondos y los provenientes de sus líneas de captación de ahorro.

Por otro lado, el Poder Ejecutivo con el asesoramiento del banco promoverá la prestación a las cooperativas.

Seguidamente, tenemos un aspecto fundamental que refiere a la modificación de los artículos 4º y 5º de la Ley número 13.728. Se establece que el Poder Ejecutivo con la intervención de la Secretaría de Planeamiento, Coordinación y Difusión, ajustará y enviará al órgano legislativo, dentro del primer año de cada período, un plan quinquenal de desarrollo urbano y vivienda, integrado en los planes de desarrollo económico y social, de acuerdo con la disposición constitucional correspondiente. Es decir que en torno a esta oficina, giraba la coherencia de todos los planes económicos y, por ende, estaba involucrado el plan de vivienda.

Más adelante, en el artículo 5º se dice que sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4º, el Ministerio de Economía y Finanzas remitirá anualmente al Poder Ejecutivo la propuesta de ajuste del plan quinquenal para el año siguiente, con las asignaciones de los recursos respectivos.

Por eso digo que es necesario el reajuste del Plan de Viviendas anualmente, a efectos de evaluar los resultados del año anterior. Eso es natural, porque se hace con todo proceso económico y con todo planeamiento correspondiente a los programas económicos establecidos por la oficina. En esto se sigue una línea nítidamente establecida por el doctor Nilo Berchesi, en un estudio realizado en el año 1967, cuando fue aprobada la Constitución de 1967, obra de algunos sectores del Partido Colorado y del Partido Nacional, que se llama "Presupuestos del Sector Público del Uruguay en la Constitución de 1967". El doctor Berchesi dice que se modifica la estructura, proceso y sanción de los presupuestos que, en forma imperativa, se ajustarán a las técnicas denominadas de presupuesto por programa. Nuevas normas amplían las potestades del Estado, las facultades del Poder Legislativo y de los Gobiernos Departamentales.

Es interesante destacar que en esa época en que el Gobierno pertenecía al Partido Nacional, en un mensaje mandado previo al Presupuesto del año 1964, se aclara el artículo 214 de la Constitución. Allí se establece el presupuesto por programa y se fija el pensamiento de los dos partidos, por los doctores Sanguinetti y Alembert Vaz. El doctor Sanguinetti expresa que se consagra el presupuesto quinquenal que veaía en el proyecto nacionalista, y en el anual que propugnaba el Partido Colorado. De acuerdo con el pensamiento de estos dos ex-Legisladores, resulta claro que preveían que el presupuesto de funcionamiento dejaba, desde el punto de vista administrativo, de ser una simple recolección de gastos, ingresos, y permitía revisar, en el presupuesto por programa, sistemáticamente, las operaciones internas de los recursos, y cambiar la extensión de la inversión.

Según los antecedentes de esta disposición, se explica el funcionamiento de la Oficina de Planeamiento, al decir del propio doctor Sanguinetti en su obra "La Nueva Constitución", redactada con Alvaro Pacheco Seré, que es un órgano asesor al que no se le atribuyen poderes decisorios en materia alguna. Esto se expresa en la página 231. ¿Qué es un organismo asesor? A mí no se me cite lo que dijo el contador Davrieux, y que puede pesar en otro organismo. El es asesor y depende directamente del Poder Ejecutivo y de la Presidencia de la República. En eso se establece una coincidencia con la redacción del Plan Nacional de Vivienda, pues se dice que la Oficina de Planeamiento se comunicará directamente y formará comisiones donde deberán estar representados los trabajadores y las empresas públicas y privadas. Todo eso, de acuerdo con el decreto reglamentario y que recién se está integrando. También se expresa que la oficina asistirá al Poder Ejecutivo en la formación de planes y programas de desarrollo. Tendrá, además, los cometidos que las disposiciones le asignen expresamente, así como los que la ley determine. No hay ninguna ley que, desde luego, si su competencia es constitucional, modifique las potestades legítimas de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto. Esta oficina es un simple órgano asesor del Poder Ejecutivo, y a través del Ministerio depende de la Presidencia de la República.

De manera que el Plan Nacional de Vivienda, de acuerdo con las disposiciones que acabamos de expresar, es fundamentalmente una obra del Poder Ejecutivo. El Banco Hipotecario

acepta o niega. Lo aceptó, y creo que no tiene otras perspectivas. Lo cierto es que está en el plan quinquenal, y supeditado a un manejo anual hecho por el mismo Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Economía y Finanzas. Es decir, el reajuste que prevé Berchesi en su obra para todos los planes del programa, actualmente es el caso más destacado en la realización efectiva,. en su funcionamiento y en las obras.

Siempre me preocupé del problema que teníamos en el Banco Hipotecario. Era evidente que ni los órdenes políticos ni administrativos estaban en condiciones de asumir, con sus viejas estructuras, los nuevos cometidos. Había una insuficiencia de ajuste entre unos mecanismos y otros. Permanentemente, cuando nos aproximábamos al primer año de actuación en el banco, tratamos directamente de saber cuál era la situación real del organismo; después de seis meses de brega, obtuvimos los primeros informes sobre los aspectos económicos y financieros.

Debo aclarar a los señores Directores presentes, que desde hace seis meses, una vez por mes, solicité este informe al señor Presidente. Me prometieron el envío del mismo. Por lo tanto, realicé esto con la suficiente antelación. El señor Presidente me contesta que en más de una oportunidad, solicité el informe sobre la situación financiera y económica. Recién se llega a tener los números concretos, en el mes de mayo. En ese momento, encontramos que teníamos disponibilidades efectivas suficientes. Este banco, como es el único que no tiene encajes en el Banco Central, como medida de salvaguardia debía tener en su cuenta corriente uno o dos millones de dólares. Y eso es lo que expresa el señor Kneit.

Me sentía inquieto, porque no tenía entre mis manos todo el dominio del problema, en el aspecto más general del Banco Hipotecario. Por esa razón, llegué a proponer la creación de una auditoría financiera que, desde luego, fue rechazada por la mayoría. El señor Kneit decía que el banco es, fundamentalmente, confianza. Interesa este punto de vista para lo que estamos debatiendo.

El banco es como la virginidad de una mujer: se pierde una vez y para siempre, para bien o para mal, eso no importa. En definitiva, la confianza en una institución que lleva 94 años, como es el caso del Banco Hipotecario, demora mucho

tiempo en afianzarse, pero insume un día perderla para siempre.

Esa es la pauta que guía mi interpretación de los fenómenos en discusión.

Posteriormente volví a insistir en algunos aspectos financieros de períodos distintos. Este requerimiento fue colmado.

Pero debo destacar que una vez que se hicieron presentes estas situaciones, me puse a revisar las posibilidades de nuestra institución. Creí que había llegado el momento de hacer este planteamiento. A principios de octubre solicité información actualizada de los importes acreditados mensualmente por el Banco Central por orden de la Tesorería General de la Nación, correspondientes a los aportes que efectúa el Poder Ejecutivo al Banco Hipotecario.

Con respecto al plan quinquenal de las 65.000 viviendas proyectadas, ¿cuántas se terminaron efectivamente? ¿Se está cumpliendo con los plazos de finalización previstos? Desde luego, de acuerdo con las previsiones establecidas en materia programática, el banco no podía realizar esto por sí mismo. ¿Qué diferencia existe entre los costos reales y los proyectados?

En ese momento pensé que era conveniente que se nos proporcionara un cuadro comparativo entre lo proyectado y lo realizado a la fecha, a fin de evaluar los desfases en plazo, la cantidad de viviendas y los costos reales de éstas.

Así, frente a la realidad, se podrían ajustar --ya se preveía la necesidad de un acuerdo-- las proyecciones a fin de no crear ilusiones de papel. Se podría, entonces, buscar soluciones de acuerdo con la situación que se afron-

taba en cuanto a la demanda y costos, comprometiéndonos de allí en más con lo que pudiéramos cumplir.

Estos pedidos fueron contestados. Tenemos en nuestro poder los datos elaborados por la contaduría de nuestro banco, que discrepan con las manifestaciones realizadas por el señor Director de Planeamiento y Presupuesto y por el señor Ministro de Economía y Finanzas.

Por ejemplo, no tenemos coincidencia en los datos relativos al subsidio del Poder Ejecutivo. Me voy a referir a un informe elaborado por la Gerencia de la contaduría del 3 de noviembre de 1987. Según este documento, en 1985 se aprobó un subsidio de N$ 2.200:000.000, mientras que el banco percibió N$ 2.700:000.000. La partida a regularizar por ley es de N$ 590:000.000. En 1986 el subsidio aprobado, ajustado, fue de N$ 4.900:000.000, y se cumplió estrictamente con él. En el año 1987 el subsidio aprobado y ajustado fue de N$ 6.530:000.000. El banco percibió N$ 1.336:000.000, por lo que tenemos un crédito contra el Tesoro Nacional superior a los N$ 5.000:000.000.

Para no cansar a los señores Legisladores que tuvieron la deferencia de darme la palabra en primer término, voy a mencionar ahora los problemas provocados por las entregas atrasadas tanto de los subsidios como del importe correspondiente a los ingresos derivados de los sueldos.

Por ejemplo, los subsidios se cumplían en la siguiente forma.

En mayo se nos pagó la cuota de enero. Se nos prometió entregar en junio el duodécimo correspondiente a febrero de 1986. Quiere decir que el duodécimo correspondiente a febrero --son palabras del señor Contador General-- se cobraría en la primera semana de junio, de acuerdo con lo manifestado en el Banco Central del Uruguay.

Aclaro que todas estas son informaciones puramente verbales; no hay comunicaciones de oficio.

Cabe resaltar que se procede en una forma excesivamente paternalista, reitero, a través de informaciones verbales que no son conocidas por todos y que hacen imposible establecer claramente si estamos frente a datos válidos.

El señor Presidente tiene la seguridad de ello porque así se lo han expresado directamente, pero nosotros no tenemos manera de asegurarnos de la veracidad de estas cifras.

Por estas razones, volví a insistir en la necesidad de una auditoría y, nuevamente, mi pedido quedó sin efecto, por la inadaptación de los servicios a una reestructura.

En tal sentido, había mantenido largas conversaciones con alguien que no era de mi partido pero que es una gran autoridad en Derecho Público: el doctor Giorgi. El conoció todos los aspectos de este planteamiento y me ratificó la necesidad de acudir a una nueva compaginación del banco que se amoldara al cumplimiento del Plan Nacional de Viviendas en sus etapas anuales, ya que durante el períodó de la dictadura los promotores particulares y las sociedades civiles habían realizado muchos negociados porque sus expedientes eran tramitados siguiendo órdenes puramente verbales.

Además, aquellos que tenían apuro eran marcados a fin de que se les diera trámite urgente.

Tan es así que en diciembre de 1985 presentamos la primera denuncia ante la justicia penal. En febrero se realizaron otras denuncias y se creó una Comisión de personalidades que estaban fuera de la órbita del banco.

Esta Comisión estaba integrada por el General Ramírez --que fue destituido por la dictadura por no haber apoyado ese régimen-- el contador Yamandú Patrón y el ex miembro del Tribunal de Apelaciones en lo Penal, doctor Fleurquin Narbón.

Quiero señalar que aún no hemos tenido noticias de esas denuncias, lo que es bastante desalentador.

En el momento actual vivimos lo que, con justicia, el señor Presidente denominó "una avalancha de carpetas". Para tratar este tema se encargó a los servicios el análisis de las carpetas una por una para llegar a una discriminación a la que él se va a referir más adelante. Sin embargo, debo advertir que cuando se dijo que no había cupos, eso no era verdad. Los había, según el artículo 60, especialmente para los préstamos para adquisición de vivienda usada y refacción. Esto es lo que dispone el artículo 60 del Plan de Viviendas: nunca podrá pasar del 20% de los fondos nacionales de vivienda lo que se destine a la adquisición de viviendas.

Tengo aquí la disposición que aclara perfectamente lo relativo al cupo del 20% del Fondo Nacional de Viviendas. Pero este Fondo fue eliminado por una ley del año 1980, aunque no derogó el cupo establecido en su artículo 60 para la compra de vivienda usada y refaccionada. Por lo tanto, esa disposición aún se encuentra vigente.

Debo aclarar que el total de los recursos que integraban el Fondo Nacional de Viviendas actualmente es patrimonio del Banco y no existe especialización de esos recursos, como se ha dicho equivocadamente, porque el patrimonio del Banco es uno solo.

El total de recursos previstos en el plan trienal julio de 1985 - junio de 1987 es de U$S 342.000:000.000; el 20% de ese cupo son U$S 68.000:000.000. No poseo los números reales sobre reciclaje y adquisición de viviendas para la construcción, pero estoy convencido de que recién ahora podremos excedernos del cupo del 20%, al atender las nuevas carpetas. Frente a las dificultades para la nueva emisión de obligaciones hipotecarias reajustables --que podía entorpecer la emisión de Bonos del Tesoro-- es natural que hayamos presentado un proyecto acudiendo a la otra fuente establecida por ley --artículo 81, literal e) de la Ley de Emer-

gencia, en la que se establecen las primeras normas para el Banco Central-- que es el efectuar el redescuento de todos los préstamos para construcción otorgados por el Banco Hipotecario, que en el período mencionado alcanza, aproximadamente a U$S 20:000.000. Considero que esta fuente de recursos puede ser sacada con el fin de que no desaparezca el Banco Hipotecario --no me refiero ya al Plan Nacional de Viviendas-- y es natural que recurramos a ella para cubrir los egresos previstos en el presupuesto, ya que no podemos hacer competir la emisión de Obligaciones Hipotecarias Reajustables con la de Bonos del Tesoro, que sabemos ciertamente que el Poder Ejecutivo la necesita. Es lógico entonces, que acudamos a la solución establecida en el citado artículo, y es lo que pretendemos con el proyecto presentado días atrás.

Debo manifestar que también me opongo al criterio de selección de carpetas, porque considero que debe cumplirse con todas ellas. Se ha esgrimido el argumento de que el promitente comprador tiene derecho al préstamo, y esto ha dado origen a las 4.400 carpetas que ahora tenemos a estudio, pero recuerdo que en mayo de 1985, los abogados adoptaron un punto de vista neutral ya que este acuciante problema no los afectaba. Sin embargo, ahora analizan la valoración de la multa, de la entrega, y el carácter jurídico de las cartas de intención y, en mérito al artículo 64 de la Ley Orgánica, exoneran de toda responsabilidad al Banco. Pero en mayo de 1985, en relación a un caso similar sobre novaciones y ampliaciones, los doctores Landoni y Laviña manifestaban: "En razón de lo expresado, habría una legítima expectativa, tanto de los promotores como de los promitentes compradores, al otorgamiento de las respectivas escrituras de novación o de actuación. Eventualmente, tanto unos como otros podrían pretender responsabilizar al Banco en caso de fracaso de la negociación final (contrato de compra-venta) por el no otorgamiento de las referidas ampliaciones". Obsérvese que eventualmente podría llamarse a responsabilidad al Banco. Si esta disposición fue establecida con toda claridad en 1915, cuando el Banco nada tenía que ver con el Plan de Vivienda, me parece que es demasiado precipitado embarcarse en opiniones que dan lugar a discusión.

El artículo 66 establecía: "Tanto el Banco como el solicitante de un préstamo pueden, sin expresión de causa, antes de firmarse la escritura, desistir de la operación, sin que tal hecho" --y esto es aún más claro que el actual ar-

25x

tículo 64-- "dé lugar a reclamo ni indemnización alguna". Si esta disposición estaba en vigencia cuando el Banco inició sus funciones, podía estar relacionada con su situación financiera y el Banco podía reservarse la facultad de otorgar un préstamo solitario, pero no puede aplicarse a lo que nos ocupa porque se trata de una disposición de origen constitucional, que busca la vivienda decorosa, que es lo que trató de lograr el Plan Nacional de Vivienda.

Nuestra función es otorgar préstamos para viviendas usadas y para refacción y, de acuerdo con el artículo 60, en este momento hemos llegado al tope del 20% del total de los recursos, que es lo que establece la ley del Plan Nacional de Viviendas, aunque todavía no lo hemos superado; recién ahora empezaremos a excedernos si no se nos dan los recursos necesarios que están establecidos por disposiciones legales, por lo que si se nos negaran se estaría violando nuestra autonomía. No poder disponer de nuestros propios fondos sería como si ANCAP no pudiera utilizar los fondos de refinamiento de petróleo.

A fines del año pasado, asistí a una conferencia dada en la Facultad de Derecho, en la que se habló acerca de cómo se defiende la Constitución. Esta conferencia se realizó en homenaje al último Justino Jiménez de Aréchaga, al doctor Real y a un tercer constitucionalista cuyo nombre no recuerdo. El doctor Cassinelli Muñoz manifestó que la Constitución y la ley, en la práctica, se defienden entrando en el barro de los casos concretos, que es donde se formulan las justicias y las esperanzas que hemos establecido en la propia ley.

SEÑOR LACALLE HERRERA.- Todavía nos quedan algunas preguntas para formular al señor Presidente del Banco Hipotecario, a pesar de la detallada exposición que realizó en la sesión anterior y que fue muy ilustrativa. Algunas de sus declaraciones indicarían que el Banco ha seguido una secuencia de resoluciones que no mantienen un hilo conductor muy firme.

Tengo a la vista algunas resoluciones de las que adoptó el Directorio del Banco --las tengo en secuencia cronológica-- a las que me gustaría referirme porque parecería que una vez que el Banco llegó a la conclusión de que había que suspender la línea de créditos, igual fue estableciendo

excepciones. Me gustaría conocer los motivos que llevaron a esas excepciones.

El día 20 de agosto pasado, según consta en el Acta Nº 12.915, se suspenden las líneas de crédito a partir del 1º de setiembre. Tengo entendido que a esta resolución aludíamos cuando el señor Presidente informó al Banco que las expectativas de ingreso de carpetas superaban las posibilidades de la institución y que se habían planteado dos opiniones diferentes en el Directorio. Unos opinaban que la suspensión debía comenzar el día 21 de agosto, o sea, al día siguiente, y el señor Presidente del Banco pensaba que se podía esperar hasta el 31 de agosto, o sea, extender el plazo unos nueve días más. El señor Presidente planteó su posición con gran claridad y honestidad y convenció a sus compañeros de Directorio a aceptar lo que él proponía.

Pero luego, el 27 de agosto, se resuelve que se recibirán solicitudes hasta el día 15 de setiembre, siempre que las mismas estuvieran documentadas en promesa de compra-venta firmadas e inscriptas en el Registro. Es decir que se resolvió una prolongación del plazo. Eso parecería surgir de los datos que aparecen en la resolución que dice: "Disponer que se recibirán solicitudes de préstamo al amparo de las líneas suspendidas hasta el 15 de setiembre en caso de titulares de promesas de compra-venta firmadas e inscriptas hasta el 31 de agosto".

El día 2 de setiembre, según Acta Nº 12.918, se resuelve excluir de la suspensión y mantenerlas hasta el 31 de diciembre a las 500 solicitudes que sean de repatriados y liberados por causas políticas y gremiales. Quiere decir que para estas personas no rige el tope que se había establecido para los demás orientales, los comunes.

De modo que había dos excepciones.

El día 5 de noviembre se fija el cupo de 300 UR mensuales, al que se aludió en la otra sesión de la Comisión, diciéndose que se distribuirán con un criterio de prioridad absoluta para los ahorristas y --segunda prioridad-- a los no ahorristas presentados antes del día 20 de agosto. Vale decir que aquellos que se habían presentado desde el 20 al 31 de agosto por propia resolución del Banco, luego son excluidos de la segunda prioridad. Pienso que estar compren-

dido en la segunda prioridad significa que es bastante ilusorio pensar en obtener el crédito, porque casi todos los recursos se los llevarán los ahorristas.

Me pregunto por qué no se es consecuente y se extendió el plazo hasta el 31 de diciembre, y no se prolonga hasta esa misma fecha el plazo a otorgar a los que tienen la segunda prioridad.

El día 18 de noviembre, según Acta Nº 12.931, se estableció algo que no llegamos a comprender y respecto de lo cual consulté al señor Senador García Costa. En ese momento se estableció que aquellas situaciones que a juicio de la Administración no estaban comprendidas en los parámetros aprobados en la premencionada resolución serían elevadas a consideración del Directorio, debidamente explicitadas. La precitada resolución, de 5 de noviembre, alude al establecimiento de los cupos.

Quiere decir que hay una zona gris. Hay cupos de prioridad absoluta para los ahorristas; una segunda prioridad, retaceada a los presentados antes del 20 de agosto y en otra categoría aparecen las situaciones que no están comprendidas en los parámetros y que son elevadas a consideración del Directorio, supongo que para conceder los créditos o para que se analicen individualmente.

Esta secuencia de resoluciones nos hace pensar que el propio Banco no siguió una línea muy coherente.

Recapitulando, podemos decir que producida la alarma debido a los datos que proporcionan los servicios acerca de la avalancha, el día 20 de agosto alguno de los Directores opina que deben pararse las rotativas ese mismo día, que debe cortarse la hemorragia, mientras que el señor Presidente del Banco convence a sus compañeros de Directorio para que la fecha límite sea el 31 de agosto, pero luego de vencido ese plazo se establecen excepciones que estimo que cuantitativamente quizá no sean importantes pero sí conceptualmente porque se hace una discriminación --justamente en momentos en que la gente está muy alarmada-- entre repatriados y liberados que tienen plazo hasta fines de año y quienes tienen las promesas inscriptas, que tienen hasta el 15 de setiembre.

En mi opinión, parecería que existió una reconsideración

del propio criterio, que no existió la rotundidad de cortar y empezar a reparar el daño causado.

Solicito al señor Presidente del Banco Hipotecario que me informe si estoy equivocado en las apreciaciones que he hecho. Los juicios que he emitido van por cuenta mía; simplemente he interpretado las resoluciones que tengo a la vista.

SEÑOR SENATORE.- Respecto de lo que señalaba el señor Senador Lacalle Herrera, yo tengo otra información. La línea de crédito abierta para los repatriados y liberados también fue cerrada. Se había abierto una línea de crédito hasta 500 solicitudes con un plazo para presentarse hasta el 31 de diciembre. Tengo entendido que ya se han presentado unas 200 solicitudes. Esas solicitudes, repito, también quedaron paralizadas. Esos interesados, que habrían hecho los depósitos, recién adquirirían la calidad de ahorristas después de tener dos años de antigüedad.

SEÑOR KNEIT.- No es así, señor Senador.

SEÑOR SENATORE.- Conozco personalmente dos situaciones, de las tantas que se me han planteado, que se refieren a ahorristas que tienen el puntaje máximo, a quienes se les había dado fecha para hacer la escritura dentro de cuatro meses. También sé de un expediente presentado en el mes de julio de 1987 que luego pasó a la Sección Créditos, donde estuvo dos meses.

Sé que cuando el expediente sale de la Gerencia de Crédito debe hacerse la escritura dentro de los 60 días; de lo contrario, debe volver allí a efectos de que se haga el ajuste de los valores correspondientes a la UR.

Pero resulta que la propia Gerencia de Créditos --al salir de su órbita-- ya fija tiempos que exceden de lo normal. En el caso a que me refiero le dieron como fecha enero porque era una de las últimas que quedaba libre. En este momento este mes está cubierto y, de acuerdo con la información de los escribanos, reitero --porque aquí estamos para aclarar todas las cosas aprovechando que está el Directorio del Banco Hipotecario que tiene una información que nosotros no poseemos-- no se están concediendo otras fechas.

Conozco el caso de una persona a la que el plazo de cuatro meses se le vencía en octubre, a la que se le extendió el compromiso por dos meses más --me estoy refiriendo a ahorristas que han cumplido con todos los puntajes exigidos-- a la que van a dar fecha en febrero o marzo seguramente, porque el expediente entró a la Gerencia de Crédito a principios de octubre y todavía no ha salido.

Conozco bien estos dos casos a los que me refiero porque en uno de ellos intervine para hacer el contrato de arrendamiento. Este último se trata de una compra-venta de la vivienda ocupada por el propio arrendatario y ahorrista. Lamentablemente va a tener que pagar una multa de N$ 50.000 mensuales mientras no haga entrega del saldo que le queda por pagar, para lo cual solicitó el préstamo del Banco Hipotecario.

Parecería que todo ese problema de la avalancha, a juicio de los que tenemos este tipo de información, no tiene nada que ver con los ahorristas cuya situación estaría contemplada por otras líneas de recursos. Entonces, cuando se habla por todos los medios de difusión de las dificultades que está creando el ingreso de esas 5.000 nuevas solicitudes de no ahorristas, parecería que el caso de los ahorristas no tendría por qué sufrirlas. Sin embargo, los casos a que me refiero son fácilmente demostrables ya que tengo los números de las carpetas. Entiendo que no hay ninguna duda de que el Banco debe tener los fondos --o los debería haber previsto-- para contemplar estas situaciones y si no los tiene es porque el Poder Ejecutivo no se los proveyó.

25x

Lo lamentable es que los perjuicios no los están sufrien do aquellos que hicieron cola los últimos días y que pagaron lugares sino quienes han cumplido con todos los límites y exigencias establecidos por el Banco Hipotecario, o sea, los ahorristas.

Espero que se me dé alguna respuesta a estas inquietudes.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Mesa se permite sugerir que se manten ga cierto orden en el debate, sin perjuicio de los planteamientos que cualquier señor Senador desee formular. Entonces, parecería conveniente que después de contestar a las inquietudes de los señores Senadores Lacalle y Senatore se retome el hilo y el Banco pase a dar la información que en la sesión pasada no estaba en condiciones de proporcionar. De otra forma, se corre el riesgo de llegar al término de la sesión y no haber podido agotar un tema que tanto para nosotros como para la opinión pública no admite dilaciones.

SEÑOR KNEIT.- En primer término, vamos a contestar a las preguntas formuladas por los señores Senadores y luego daremos la información sobre el trabajo finalizado en el día de ayer por los Servicios del Banco en el que se hace el análisis, carpeta por carpeta, de todos los asuntos que hasta el día de hoy tiene en su órbita.

Con respecto al comentario del señor Senador Lacalle de que de las resoluciones del Directorio surge una incoherencia, deseo señalar que de acuerdo con la explicación que le voy a dar se trata de todo lo contrario. Por ejemplo, la resolución del 20 de agosto por la que se determinó el cierre de la línea de no ahorristas no se originó por una posible avalancha --esto ya lo aclaramos en la sesión de la semana pasada-- sino por el análisis del ritmo de escritu

raciones que se venían realizando en el Banco hasta el mes de julio inclusive. Se advirtió en los meses de junio y julio un aumento en las escrituraciones --no en las solicitudes-- en comparación con los meses anteriores. Los señores Senadores, de acuerdo con la información que brindamos la sesión pasada, habrán notado dicha evolución; esta fue la que realmente ocasionó la resolución del 20 de agosto. También señalamos que el Banco no tenía datos sobre la cantidad de solicitudes ingresadas a esa fecha a causa de la forma en que la institución, debido a la forma en que el Banco procesa la información. Dijimos que el Directorio recibe hasta 9 informes por día y hasta 15 informes mensuales referentes a ingresos y salidas de caja, pero toda otra información de tipo estadística, que no sea movimiento de caja, salvo que el Directorio la pida en forma expresa, es muy difícil de obtener en tiempo dada la cantidad enorme de trámites, de todo tipo, que el Banco debe procesar. Además el Banco tiene un elevado número de agencias que sufren carencias de personal sobre todo en el Interior y en el afán de atender a todo el mundo dejan la información estadística para atrás.

Entonces, en el Directorio se producen las diferencias de opiniones entre cerrar de inmediato --propuesta del señor Vicepresidente Bausero-- o mantener la línea abierta por 10 días más. Esta última propuesta fue mía y fue secundada por los doctores Zabalza y Delfrate. Este último, además, la fundamentó con su conocimiento cercano de situaciones de gente que aún estaba tramitando su expediente. Al día siguiente, el amigo Silveira Díaz, que no estuvo presente en esa reunión, también apoyó esta posición. Todos sabíamos que había trámites en curso y pensábamos que en 10 días y que con una línea de este tipo, que implicaba compra pero también refacción obligatoriamente, no creíamos que se podía producir una avalancha dado que se trataba de una línea difícil de presentar...

SEÑOR PRESIDENTE.- Hace un instante el señor Presidente se refirió a que había un incremento de escrituraciones. ¿Cómo se explica? ¿De qué tipo son? ¿Compraventa, novaciones?

tv.9

SEÑOR KNEIT.- Se trataba de escrituraciones de préstamos individuales para ahorristas y no ahorristas que, de un ritmo de 200 por mes mantenido durante todo el año 1986 y en los primeros cuatro meses de 1987 --de acuerdo a una planilla que hemos repartido-- aumentan en el mes de junio a una cifra aproximada a las trescientas y en el mes de julio a cuatrocientas. Esto se dio fundamentalmente en el interior del país, motivado por aquella autonomía que se había otorgado a las 22 sucursales del interior en el mes de febrero, a los efectos de no enviar la tramitación a Montevideo. Es decir, que antes del mes de febrero todas las tramitaciones venían a Montevideo y de esta manera a partir de ese mes en que se le dio la autonomía al interior, notamos un incremento en las escrituraciones que son el paso final de la solicitud, o sea, el momento en que completado el trámite, el Banco Otorga la solicitud al ahorrista o no ahorrista.

En función de ese incremento, se decidió cerrar la línea el día 20 de agosto, pensando que lo que estaba en trámite o lo que podría entrar en esos días serían 100, 200 ó 300 solicitudes.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quiere decir entonces que se notó el incremento en las solicitudes en los meses de junio y julio; pero entiendo que estas habían ingresado muchos meses antes.

SEÑOR KNEIT.- La demora normal en el trámite del Banco era de unos 120 días, en Montevideo. Sin embargo luego nos enteramos de que en el interior se presentaban las solicitudes y ya a los 15 días se otorgaba el préstamo. Coincido con el señor Presidente en que esto es una maravilla de la descentralización, pero que de todas formas trae sus inconvenientes.

Con respecto a la resolución del día 27 de agosto, mencionada por el señor Senador Lacalle Herrera debo decir que no es incoherente con la anterior. Se cerró la línea el día 31 de agosto y se entregaron números a las personas --debido a la afluencia del último día-- para que pudieran ser atendidas en días posteriores. Entonces se dio plazo hasta el 15 de setiembre para aquellos que hubieran tenido número hasta el 31 de agosto y hubieran firmado compromisos de compra venta inscriptos que probaran que la operación ya había sido realizada hasta esa última fecha --dado que en el interior

la inscripción de compromisos demora una semana porque debe enviarse a Montevideo y luego volver al interior-- pudieran presentar sus trámites. Es decir que no fue una extensión de línea sino que se trató del mismo cierre y el plazo hasta el 15 de setiembre es debido al trámite que lleva la inscripción de compromisos en el interior. Repito pues que no hay ninguna incoherencia.

SEÑOR LACALLE HERRERA.- Nuestra duda ha quedado disipada pero repito que esta disposición se presta para una mala interpretación porque dice que se recibirán solicitudes hasta el 15 de setiembre.

SEÑOR KNEIT.- Aclaro al señor Senador que se trata de una orden de servicio interno del Banco y no de una resolución del Directorio. Por eso no cambia en absoluto el concepto. El error de interpretación del señor Senador es lógico y válido cuando no se conocen los antecedentes que originan la resolución.

Ocurre otro tanto con la línea de repatriados y he aquí una doble información para los señores Senadores Senatore y Lacalle Herrera.

Hace más de un año la Comisión de Repatriados solicitó al Banco Hipotecario del Uruguay, en función de compromisos internacionales de dicha Comisión --que la obligaban a cierta contrapartida nacional por los beneficios que algunos gobiernos le había otorgado-- que se diera algún tipo de facilidades a los repatriados. Por tal motivo el Banco Hipotecario emitió en 1985 una resolución por la cual se otorgaba a los repatriados la misma calidad que a los ahorristas, por entender que durante los años que no habían permanecido en el país, no habían podido efectuar los ahorros correspondientes.

Se fijó, entonces, un cupo de 500 solicitudes. Cuando se cerró la línea el día 20 de agosto, se lo hizo en general para todos los no ahorristas. En ese momento el señor Representante Valliant nos comunicó que el cupo era más o menos de 470 solicitudes, y que quedaban nada más que 30. Además se había fijado, no sólo un cupo de 500, sino también un plazo que era hasta el 31 de diciembre de 1987. Por lo tanto el compromiso de nuestro país con los gobiernos se basaba en dos elementos: un cupo de 500 solicitudes y un plazo hasta el 31 de diciembre. Como quedaban 30 solicitudes, se había cerrado la línea de no ahorristas y se les había otorgado

la calidad de ahorristas a los repatriados --aclaro que de todas formas debían hacer el depósito-- el Directorio del Banco emitió casi por unanimidad la resolución del 2 de setiembre, que también es coherente con todas las anteriores. Evidentemente no se crea una excepción más allá de la ya existente. Con respecto a la obervación del señor Senador Senatore digo que no se trataba de doscientas sino que rondaban ya las 500 las solicitudes que el Banco había otorgado y que aún se siguen tramitando en calidad de ahorristas. Más allá de considerar si volveríamos a tomar idéntica resolución en este momento, debo decir que para el año 1985 nos pareció una resolución coherente.

El día 5 de noviembre con respecto al cupo de los trescientos mil debemos hacer dos precisiones. En primer lugar debemos decir que en este cupo de 300.000 UR votamos todos los Directores del Banco con excepción del señor Delfrate que propuso que se aumentara a 400.000.

Digo esto en honor a la verdad --y creo que el señor Delfrate va a estar de acuerdo-- porque ha aparecido un artículo del Movimiento de Rocha, publicado en la prensa y que dice que el Director Delfrate votó en contra del cierre de la línea, o por lo menos no se interpreta bien su actitud.

Debo aclarar que el doctor Delfrate votó la resolución del 20 de agosto, o sea el cierre de la línea y no se pronunció en contra de nada. Simplemente sugirió que se aumentara el cupo de 300.000 a 4000.000 UR. Esa es la única diferencia que tuvo el doctor Delfrate con el resto del Directorio sobre este tema.

En cuanto a las prioridades debemos decir que son solamente dos. En primer lugar para el Banco los ahorristas siempre tienen prioridad. Esto es la reafirmación de una política permanente de la institución con relación a personas que durante 24 meses realizan con esfuerzo su ahorro. Este sistema le permite al Banco realizar su política de vivienda y prever la cantidad de solicitudes para estudiar los préstamos individuales y lo correspondiente a la constucción de viviendas. Es bueno destacar que los ahorristas no lo son sólo para obtener un préstamo individual para compra de vivienda usada o refacción, sino que lo son fundamentalmente para tener la prioridad de que en los llamados que realiza

el Banco en todo el país siempre que finaliza una obra --el ritmo es aproximadamente tres obras por mes-- se llame en primer lugar a los ahorristas y a los inscriptos en el RAVE y se le adjudica el préstamo, por estricto orden de computadora teniendo en cuenta la antigüedad y el puntaje. Esos índices se determinan en función del ahorro que han efectuado.

Es redundante nuestra resolución del día 5 de noviembre, en ratificar y reafirmar la prioridad de los ahorristas. La segunda que se da para los no ahorristas, no es más que la otra que el Banco tiene, y es que los trámites salen en estricto orden de ingreso, de forma, que si se dice en el punto segundo que la segunda prioridad son los no ahorristas hasta el 20 de agosto, es porque son los que están antes que los no ahorristas que entraron después de esa fecha.

Es lógico y redundante, y está de más, porque lo único que debería decir es: "Segunda prioridad: no ahorristas". Se hizo, así, una distinción entre aquellos que antes del 20 de agosto no sabían que el Banco cerraba la línea, y quienes después del día 20 de agosto entraron su carpeta, sabiendo que el Banco cerraba la línea, tal como se dijo profusamente en la documentación periodística que se repartió. Se hacía esto, primero, porque había muchos ingresos de carpetas y segundo, porque el Banco le daba prioridad a sus ahorristas. Quienes firmaron compromiso de compraventa, siendo no ahorristas, antes de la fecha citada, es una cosa, y quienes firmaron compromisos de compraventa después del 20 de agosto, con el conocimiento de que se había cerrado la línea porque habían miles de carpetas en trámite y porque el Banco le daba prioridad a sus ahorristas --cosa que se repite hasta el cansancio en todos los repartidos de prensa-- sabían que no podían poner un plazo de 30, 60, 90 ó 120 días, y que era de su cuenta y riesgo atarse a multas. Luego, voy a hablar de los compromisos de compraventa, y estoy seguro que el señor Senador Ortiz, se va a asombrar.

SEÑOR SILVEIRA DIAZ.- Cuando hablamos de no ahorristas, como segunda prioridad --y bien lo observa el señor Senador Lacalle Herrera-- es un poco declarativo e ilusorio, porque en ese momento ya entendíamos las grandes dificultades insalvables para asistir a esos no ahorristas.

No queríamos dejar sin expresar públicamente que era el propósito del Banco asistir, aunque fuera diferido en el tiempo, sus derechos y su condición de no ahorristas en la solicitud de trámite.

SEÑOR KNEIT.- La resolución del día 18 de noviembre, acta 12.931, a propuesta del doctor Silveira Díaz, tampoco es contradictoria, porque frente a la cantidad de situaciones que se nos habían planteado a los Directores, en nuestros despachos, por llamadas telefónicas y por el hecho de que mucha gente había concurrido al Parlamento a plantear el problema, llamadas de legisladores que querían enterarse, informarse e interesarse por determinados trámites, el Banco entendió que debía ser la Administración y no el Directorio, quien pudiera juzgar si habían situaciones excepcionales que merecieran por parte de éste --previo informe de la Administración-- un tratamiento distinto al general que se había establecido.

En toda regla hay excepciones y en este caso no quisimos que las mismas fueran favores políticos a los amigos, sino que fuera una resolución de la Administración debidamente estudiada, fundada y que el Directorio por mayoría o unanimidad, pudiera votar para tomar en cuenta situaciones --como las hay-- que merecieran una solución distinta.

SEÑOR SILVEIRA DIAZ.- A todo esto, fácilmente estábamos comprobando la cantidad de casos extremos, graves, críticos, de los que teníamos conocimiento a través de amigos, de legisladores y de los propios interesados. Por esa razón, tomamos la medida en el sentido de que la Administración tuviera la competencia y la iniciativa de elevar informado cada caso en forma pormenorizada. Esto se hacía para que el Directorio pudiera tomar la resolución adecuada.

SEÑOR KNEIT.- Con esto, quedarían contestadas las cinco preguntas del señor Senador Lacalle Herrera, y me queda la del señor Senador Senatore, con respecto a los ahorristas, porque la de repatriados creo que ya quedó contestada.

Con respecto a los ahorristas, debo decir que el Banco nunca ha dado plazo para su tramitación, y quizás esa información fue dada en mostrador, sobre lo que están demorando normalmente los trámites. Quiere decir que si alguien entró

una carpeta en el mes de junio o julio, y le pregunta al funcionario cuánto puede demorar ese trámite, es posible que le diga que entre tres o cuatro meses. No hay ningún papel escrito, resolución de Directorio ni reglamentación que pueda establecer ningún plazo, porque eso depende de una cantidad de cosas, como ser, el propio trámite, ya que cada uno es distinto y a veces se piden certificados que demoran. Los registros están muy atrasados para poder escriturar, y hasta hemos tenido que ayudar a esa oficina para que pueda sacar certificados para poder hacer las escrituraciones en el Banco. Hay problemas de tasaciones, de demostración de ingresos, de forma que el Banco nunca da oficialmente un plazo, ni lo va a dar.

SEÑOR PRESIDENTE.- Para el común de la gente, la palabra del funcionario, es la del Banco. De manera que convendría que se recomendara a los funcionarios que no den a la gente esa información.

SEÑOR KNEIT.- Estoy de acuerdo, pero no quiere decir que aunque el Directorio dé esa orden, los funcionarios no puedan dar una estimación sobre la demora del trámite, en el mostrador o fuera de él,porque cuando la gente presenta su problema quiere saber más o menos cuánto tiempo le va a insumir.

Es la realidad de lo que pasa frente a la presión de la persona que quiere saber una información que, en definitiva, no es nada más que la que corresponde a los trámites normales.

SEÑOR SENATORE.- El señor Presidente del Banco, habla de que el trámite normal es de 120 días, y eso es a diferencia de lo que sucede en el interior.

Es decir, que hay una base real para los no ahorristas, de 120 días.

SEÑOR KNEIT.- Voy a mostrar a los señores Senadores, algunos de los compromisos de compraventa, que les va a sorprender.

El análisis carpeta por carpeta, fue muy importante, no sólo para desmistificar el problema,sino para ver realmente cuál era.

gcq.6

SEÑOR BAUSERO.- Por otra parte, hay otro elemento a agregar que es la demora de las carpetas de los ahorristas. Se venía escriturando a un ritmo de 200 carpetas por mes, que es lo que el Banco está en condiciones de atender normalmente. Comienzan luego a entrar las carpetas de los no ahorristas y como el Banco tiene una sola línea para atender estos dos casos, se produce una superposición entre ahorristas y no ahorristas, y se llega a un total de 400 carpetas mensuales. Esto provoca un gran atraso para los ahorristas que, a mi juicio, deberían ser los únicos privilegiados en este caso.

SEÑOR KNEIT.- El caso que se presentó a partir de los meses de junio y julio es, precisamente, lo que acaba de aclarar el señor Bausero.

Como se trata de una línea para compra de vivienda usada con refacción y una serie de sublíneas dentro de un total de líneas muy grande que tiene el Banco, los servicios de éste no estaban divididos --ahora sí lo están-- en ahorristas y no ahorristas. Como de todas formas se tramitaban 200 carpetas por mes, el problema no existía; entraban y salían 200 carpetas de ahorristas y no ahorristas en forma normal hasta el mes de mayo.

A partir del mes de junio, por el ingreso de carpetas fundamentalmente de no ahorristas del interior --también las había de Montevideo-- se comienza a producir un enlentecimiento en el trámite. Y a partir del mes de agosto, con la afluencia tremenda de carpetas --sobre todo, luego del cierre del 20 al 30 de ese mes-- los servicios del Banco, como por ejemplo, la Gerencia de Créditos --que es una sola y tiene que estudiar una enorme cantidad de trámites-- se vio desbordada.

De cualquier manera, considerando que en función de estas resoluciones, se deslindó la parte de ahorristas de la de no ahorristas y, además, debido a que actualmente la cantidad de carpetas de ahorristas es de 1.000 --por otra parte, siguen ingresando entre 100 y 150 solicitudes por mes-- el trámite en este momento demora promedialmente cinco a seis meses, en ese cuello de botella que se ha generado para la tramitación de ahorristas. Quiere decir que las dos personas que aquí se han mencionado, que previeron un período de cuatro meses, posiblemente sufran un atraso de 30 a 60 días --no más de 90 días-- en sus previsiones originales cuando ingre-

saron la carpeta en el mes de mayo o junio.

Reitero que esas carpetas se están tramitando y van a salir sin ningún problema. La posibilidad que tengan esos dos ahorristas y todos los demás dependerá del hecho de que puedan hablar con el vendedor y determinar que el préstamo se concede por parte del Banco con un atraso de 30 ó 60 días, contados a partir de la fecha que ellos previeron en el contrato entre las partes.

Para llegar al fondo del asunto, voy a hacer entrega al señor Presidente de la Comisión de una serie de compromisos de compraventa tipo, que nos ubican en el tema, sobre todo a la luz de la trascendencia pública que la Asociación de Escribanos ha dado a este asunto. Esta Asociación --y lo queremos decir-- ha salido mal a la opinión pública, cargando culpas al organismo --en lo que le compete, éste no las va a rehuir-- y tratando de deslindar las responsabilidades de los escribanos que no asesoraron correctamente a sus clientes.

Tenemos aquí una simple carta intención en la cual se presentan dos personas ante el Banco Hipotecario estableciendo que Fulano y Mengano, vendedor y comprador, han resuelto vender dicha unidad a tal persona en un precio de tanto, pagadero al contado, al momento de otorgarse la escritura definitiva de compraventa, mediante un préstamo del Banco, en un plazo de tres meses a partir de la fecha. Este es el elemento que habilita la iniciación de los trámites en el Banco y, luego de esto, se realizará el compromiso de compraventa que, a su vez, generará plazos, señas, multas y consecuencias. Si bien en este documento hay plazo, no se han pactado señas, multas ni otra cosa que una carta intención que habilita a iniciar el trámite. Hay una cantidad considerable de casos similares a éstos, como vamos a ver luego.

Otro caso parecido es el boleto de reserva, que tampoco dice nada. Por ejemplo, se expresa que Tal y Tal convienen en vender tal bien en la suma de 1.500 Unidades Reajustables, que se avalarán con un préstamo hipotecario del bien citado, concedido por el Banco Hipotecario del Uruguay a tales efectos. Aquí tampoco hay plazo, seña ni multa; se trata solamente de un boleto de reserva para iniciar el trámite ante el Banco.

Además, hay compromisos de compraventa realizados por escribanos que saben de qué se trata, que tienen experiencia en las tramitaciones y que ponen siempre la cláusula de salvaguardia. Voy a leer tres de estos casos. Una de ellas dice: "La multa

establecida en el numeral 7º del presente se deja sin efecto si el Banco Hipotecario del Uruguay no otorgase el crédito solicitado por los promitentes compradores y se rescindirá el presente compromiso". Quiero destacar que en este caso el escribano sabe de qué se trata y es consciente de que no puede obligar a multas y plazos cuando el pago depende de un tercer organismo que no está fijando plazos --ni puede hacerlo-- y, además, cuando se pueden presentar contingencias de todo tipo. Este es el compromiso tradicional que siempre se ingresó al Banco Hipotecario.

Otra cláusula que puede encontrarse en un compromiso de compraventa, que no tiene plazo, dice: "El presente compromiso se rescindirá sin responsabilidad para ninguna de las partes si por causas ajenas a su voluntad no se otorgara el préstamo relacionado en la cláusula 2da. del contrato, debiendo devolver la parte promitente vendedora las entregas realizadas". Esto también es tradicional en los contratos de compraventa que se presentan al Banco Hipotecario y evitan el tipo de perjuicios que vamos a ver en otros documentos.

Una tercera cláusula expresa: "Esta promesa está sujeta a la obtención del préstamo que tramitará la promitente compradora ante el Banco Hipotecario del Uruguay. En caso de que por causa no imputable a la promitente compradora no se pudiera obtener dicho préstamo, esta promesa se rescindirá a su opción, sin responsabilidad para ninguna de las partes". Reitero que estos compromisos de compraventa son realizados por escribanos que saben cómo se debe hacer una solicitud de este tipo ante el Banco Hipotecario.

Otro caso es el siguiente: "El precio de la compraventa es tanto, que se pagará en el momento de otorgarse la escritura de compraventa, que será simultánea con la del préstamo hipotecario con el Banco Hipotecario del Uruguay, institución a la que los compradores solicitarán un préstamo para adquisición del bien descrito. El préstamo con el Banco es condición de esta compraventa en el entendido de que si por razones imputables al Banco no fuera concedido, este compromiso se resolverá sin responsabilidad para ninguna de las partes". Quiere decir que ya en la propia cláusula de integración del precio se establece que éste está condicionado a un préstamo y, si no se otorga, la operación no se efectúa. Este es otro escribano que defiende a su cliente en una eventualidad que no depende de las partes sino de una resolución del organismo.

Tenemos otro caso, que es un compromiso de compraventa que establece que el plazo es 30 días de obtenido el préstamo, y no hay seña. Entonces, deja el compromiso de compraventa supeditado al préstamo. Aquí tampoco se presentan problemas porque si el préstamo se concede a los cuatro meses, el compromiso se debe celebrar a los cuatro meses más un mes. En este caso no hay perjuicios para las partes.

Adentrándonos en la casuística, voy a citar el caso de un compromiso fechado el 9 de junio, que fija un plazo de 180 días. Si el Banco no otorga el préstamo en ese período, el plazo se extiende a 360 días. Esto abre la posibilidad de contar con 180 días más. Quiere decir que prevé situaciones que se pueden plantear.

A continuación vamos a ver un caso que se repite muchísimo. En el documento no se menciona al Banco Hipotecario. Se trata de un compromiso de compraventa por U$S 40.000; la persona entrega U$S 30.000, quedándole un saldo de U$S 10.000. La multa pactada es de U$S 30.000. El compromiso se ingresa al Banco a fin de obtener los U$S 10.000 restantes, pero el organismo no está mencionado en esta operación entre las partes. Es el caso de un no ahorrista que compra un bien por U$S 40.000, entrega U$S 30.000 y tiene que pagar U$S 10.000, suma que solicita al Banco.

Yo pregunto: ¿qué tiene que ver el Banco Hipotecario con la multa de U$S 30.000 de este compromiso, más allá de la solicitud de una persona de que se le otorgue un préstamo de U$S 10.000 de una línea existente?

Casos como éste tenemos muchos.

Tengo aquí otro expediente en el que no se menciona para nada al Banco Hipotecario. Se trata de un compromiso típico, firmado el 27 de julio de 1987, en el que se establecen plazo, seña y multa. Existe un precio, se fija un plazo de cuatro meses, una multa de U$S 10.000 y una seña por la misma suma. Se establece, también en el compromiso, que si el financiamiento no lo da el Banco, el propio vendedor lo otorgará. Pero también tenemos un caso distinto y curioso; en un compromiso se expresa que si el Banco Hipotecario no brinda el préstamo, se rescinde el contrato, pero de los U$S 10.000 entregados como seña, se pierden U$S 5.000. Se trata de un intento por conseguir el préstamo, en el que se pierden U$S 5.000 de no resolverse favorablemente.

Tenemos otros casos en que se establecen plazos determinados, algunos de ocho meses, otros de diez, etcétera.

El análisis de las carpetas nos permite ver que muchas de las que ingresaron luego del 20 de agosto, en los números no tienen consecuencias para comprador y vendedor; pero sí hubo algunas en las que intervinieron escribanos, tanto por el comprador como por el vendedor, que en el período comprendido entre el 21 y el 31 de agosto permitieron que sus clientes fijaran plazos de 90 y 120 días --a pesar de estar en conocimiento de los problemas existentes y de que el Banco daría prioridad a sus ahorristas-- que establecieran multas y entregaran señas.

Tal como lo dijo el señor Legislador Cassina en una sesión anterior, consideramos que la Asociación de Escribanos es seria y responsable y desde hace dos años el Banco está trabajando junto con ella --existe una Comisión Banco-Asociación de Escribanos-- tratando de solucionar muchos trámites que estos profesionales tienen en nuestro Organismo; tomamos a los escribanos como una ayuda en nuestro trabajo, pero nos parece muy injusto que cuando se generan problemas se trate de salir públicamente a echar las culpas a un Organismo, sin tener en cuenta las responsabilidades que algunos escribanos puedan tener en la situación creada.

En el día de ayer, concluimos el análisis de la totalidad de las carpetas y realizamos un repartido que hemos entregado a los señores Senadores.

(Se retira de Sala el señor Director Zabalza)

SEÑOR KNEIT.- Junto con ese repartido hay un memorándum que clarifica la situación, al que voy a dar lectura. "1) Del análisis, carpeta por carpeta, de todas las solicitudes de crédito de 'No Ahorristas' en trámite en el Organismo, surge que al 7 de diciembre, el total de dichas carpetas asciende a 4.447 solicitudes (2.606 en el Interior del país y 1.841 en Montevideo)". Si se compara esta cifra con la que fue mencionada anteriormente, vemos que se trata de escrituraciones realizadas en los últimos meses y de duplicaciones que se habían tomado en los datos estadísticos, en que figuraba el préstamo para compra y se duplicaba con el préstamo para refacción, en alguno de los inventarios.

Entonces, la cifra real de la situación actual son 4.447 carpetas.

mim.5

"2) De dicho total, 1.738 solicitudes (39% del total) corresponden a trámites para refacción, ampliación o construcción, por lo cual no incluyen operaciones de compraventa ni plazos, señas ni multas". Se trata de pedidos para refaccionar, ampliar o construir casa propia, por lo que no va a incluir un compromiso de compraventa y no existen plazo, seña, ni multa.

Debo expresar que toda esta es información objetiva.

"3) Del total restante de 2.709 solicitudes para adquisición de vivienda usada" --se trata de la diferencia entre 4.447 y 1.738-- "con refacción" --aclaro que no se trata de una línea como la que tienen los ahorristas, de simple compra de vivienda usada, porque en ese caso existe la obligación de destinar un 60% del total del préstamo a ese fin-- "1.163 solicitudes (un 26% del total de carpetas analizadas) no tienen plazos, ni señas, ni multas, por cuanto presentan simples boletos de reserva o carta intención, sin ningún tipo de perjuicio pecuniario en caso de no concretarse la operación". Concluimos, entonces: "4) Entre las solicitudes indicadas en los incisos 2 y 3 precedentes, se totalizan 2.901 carpetas (65% del total) cuya demora en la obtención de los créditos solicitados no ocasionaría perjuicio, pecuaniario a los interesados. 5) De las carpetas restantes, 577 solicitudes obedecen a compromiso de compraventa, con plazos, señas entregadas y multas pactadas (13% del total de carpetas estudiadas)".

Estas son las que más nos preocupan, porque en ese caso se fija una seña y una multa, y quien fijó esa última puede tomar la seña que ya recibió para cobrar lo pactado y rescindir el contrato.

"A un promedio de 1141 UR por préstamo de adquisición" ese promedio está al final del análisis de las carpetas, y es de 1.022 en sucursales y de 1.281 en Montevideo, haciendo un promedio de 1.141, "significa un monto de inversión de 4 millones de dólares. 6) Otras 857 solicitudes (19% del total) corresponden a operaciones en que se pactó multa pero no se entregó seña".

mim.6

En este caso, el promitente vendedor tendrá que hacer un juicio para cobrar la multa.

"7) Por último, 112 solicitudes (3% del total de carpetas analizadas) tienen señas entregadas pero no multas pactadas".

SEÑOR BAUSERO.- Creo que lo que dijo el contador Kneit no responde a su pensamiento, ya que no se trata de que la gente deba ir a un juicio para poder cobrar la multa, sino de ver cómo puede solucionar este problema el Banco Hipotecario.

Creo que lo que él ha manifestado no es su posición, como tampoco es la de los demás Directores.

SEÑOR KNEIT.- Agradezco la aclaración realizada por el procurador Bausero, porque refleja el pensamiento de nuestro Organismo.

Expresé lo anterior en función del caudal que se hace del problema que se puede derivar de perjuicios y de la fuerza de partes en una contratación libre entre comprador y vendedor, en que podrán obtenerse o no plazos adicionales, en virtud de que ambos tendrán en cuenta los contratos firmados.

Estamos de acuerdo en que todos tratamos de solucionar el problema.

La intención de mis expresiones fue dar a entender que ante la solicitud del comprador de extender los plazos, el vendedor sopesará eso frente a un juicio que le puede llevar más de un año para cobrar una multa sobre una seña que no está entregada.

Lo pienso con más predisposición a solucionar el problema privado que se ha generado en ese compromiso de compra-venta que en los 577 casos, donde el vendedor se puede basar en la seña entregada.

Agradezco el señor Bausero la aclaración que efectuó. Hice la precisión sólo con esa intención y no con la de que el Banco se desinteresa del problema.

Continúo, señor Presidente.

Analizando los compormisos de compra-venta se observa que muchos de ellos contienen cláusulas como la siguiente, o sea como la que ya leímos: la multa establecida se deja sin efecto si el Banco Hipotecario del Uruguay no otorgase el crédito solicitado por los promitentes compradores, prescindiéndose del presente compromiso.

Muchos otros compromisos no mencionan en absoluto el préstamo del Banco Hipotecario, tal como lo hemos señalado. Teniendo en cuenta que todas estas operaciones están sujetas a que las tasaciones de los inmuebles correspondan a los valores del crédito solicitado...

Aquí voy a detenerme para hacer una precisión a nuestro juicio muy importante.

Durante los meses de julio y agosto los valores de los inmuebles se inflaron en un 10%, un 20% y hasta un 30%, precisamente, derivado de la cantidad de solicitudes que se estaban entrando al Banco y de los rumores que se estaban corriendo --nosotros nos enteramos de estos rumores después-- de que la línea de no ahorristas se iba a cerrar. Eso lo vemos en comunicados de prensa anteriores y posteriores, donde se observan los precios de viviendas usadas hasta el mes de mayo o junio, el aumento de las mismas en los meses de julio y agosto y la baja de esos precios a partir del mes de setiembre hasta la fecha. De modo que hubo un incremento en los precios a que vendieron los vendedores, que ellos deberán tener en cuenta en el momento de decidir si van a rescindir o no, porque si rescinden ya el precio actual de la vivienda no es igual al que tenía hace tres meses. Eso va a pesar en la decisión. Además, el préstamo que otorga el Banco no es por el 100% del precio. Generalmente, el precio de la vivienda es U$S 20.000 y el préstamo que otorga el Banco es sólo por U$S 10.000. Los U$S 10.000 restante los paga el comprador de su bolsillo. Se forma que si el precio está aumentado en un 20% y el vendedor sabe que va recibir U$S 10.000, él va a pensar muy bien si no le conviene aguardar dos, tres o cinco meses más para concretar la operación, sabiendo que en los U$S 9.000 restantes hay

U$S 2.000 de más de aumento de precio.

Se puede estimar que el préstamo de refacción solicitado esté debidamente documentado. Hay que tener en cuenta esta precisión que es muy importante, pues se trata de un préstamo de compra con refacción y éstas tienen que ser presentadas en forma, debe hacerse una evaluación de lo que se va a arreglar y presentar el presupuesto en forma. Hemos visto que de las carpetas presentadas entre el 20 y el 31 de agosto, dado el apuro que existía para entrarlas, hay muchas que lo hicieron de cualquier forma. De modo que muchas van a ser rechazadas por los servicios del Banco por no estar de acuerdo con las reglamentaciones, debido a que las refacciones presentadas no son tales, o porque los presupuestos no son tales o están inflados. Si los presupuestos han sido inflados, su monto tendrá que ser bajado, lo que hace que el total del préstamo también se vea disminuido porque tiene que haber una relación entre el préstamo para refacción y el de compraventa.

Estimamos que el total de carpetas que planteen problemas de multas a sus adquirentes, la mitad de los cuales no tienen seña entregada, es de mil, con un monto para adquisición de U$S 7:000.000.

Este es el resumen de la información que queríamos brindar.

Voy a pasar a informar a la Comisión respecto al impuesto a los sueldos y a las soluciones que tiene previstas el Banco.

SEÑOR SILVEIRA DIAZ.- Deseo hacer una precisión.

El señor Presidente del Banco ha dicho que las carpetas incompletas, que presentan deficiencias, iban a ser rechazadas. Nuestro propósito no es exactamente ese; nuestra intención es ser más generosos y benévolos, realizar una revisión de esas carpetas y dar la oportunidad de que sean regularizadas. Sabemos que muchos de los errores u omisiones se debieron a la premura en presentarlas.

Por supuesto, también revisaremos los ingresos denunciados. Porque el Banco imponía la toma de dos préstamos,

uno para adquisición y otro para refacción. Se dieron muchas circunstancias en que los ingresos eran inflados a efectos de poder acceder a los dos préstamos. Ahora el Banco estudiará detenidamente esas entradas denunciadas, a efectos de comprobar si son suficientes como para que el adquirente pague las cuotas con holgura y que el Banco tenga las garantías del caso en el resarcimiento de los créditos otorgados.

SEÑOR BAUSERO.- Solicito autorización a la Comisión para dar lectura a un trabajo que he realizado y en el que doy una idea más somera, más espartana, con relación a la forma en que llegamos a esta situación y cómo podemos salir de ella.

Por supuesto, nuestra posición concuerda casi totalmente con la del señor Presidente del Banco en cuanto a todos los puntos por él planteados.

Previamente, deseo señalar que las cifras que voy a manejar son desde un punto de vista personal que no sé si serán compartidas por el Directorio ya que no han sido debatidas.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión entiende que es útil conocer su opinión.

SEÑOR BAUSERO.- Está lejos de nuestro ánimo pretender dar indicaciones a los señores Legisladores, Senadores, y Representantes Nacionales, sobre la situación de caos administrativo y económico-financiero en que se encontraba nuestro Banco cuando el nuevo Directorio tomó posesión de él en abril de 1985. Pero tenemos la obligación de expresarnos aunque se dé por descontado que ello es de conocimiento de los mismos.

A partir de la ascensión del nuevo Directorio, la primera labor fue rescatar la imagen del Banco, lo que permitirá un casi inmediato aumento en la captación de ahorro y lograr del Gobierno Central el aporte del subsidio correspondiente al impuesto a los sueldos.

En breve tiempo el Banco empieza a caminar, pero lenta, muy lentamente, dentro de lo que son sus cometidos, específicamente establecidos en la Ley Nº 14.666, que marca el inicio de una nueva estrategia de administración, fundada

en la necesidad de coordinar objetivos, políticas y ejecución. Estas tres responsabilidades son asignadas a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, al Ministerio de Economía y Finanzas y el Banco Hipotecario.

Se continúan las obras ya empezadas, muchas de ellas de promotores privados, la continuación de las sociedades civiles con más de un 70% de avance de obra, y se comienza a analizar las posibilidades de la acción directa del Banco, como las ya comenzadas en las calles Rivera- Batlle y Ordóñez y Rizal, así como los convenios con las Intendencias, y fundamentalmente comienzan a entrar al Banco los llamado P.P.T. (Precio, Proyecto y Terreno) que han de movilizar las empresas constructoras, los arquitectos de todo el país, pero que lamentablemente desde la entrada del proyecto han de llevar más de un año de tramitación. A la fecha apenas se ha firmado una cantidad que no llega a diez.

Pero paralelamente, el Banco debió dedicar buena parte de la capacidad de sus servicios a otros proyectos que por causas ajenas a los mismos no han de tener el éxito esperado: erradicación de cantegriles, obtención de un préstamos del BID por valor de U$S 100.000.

Ya lo dijo el doctor Zabalza en la Comisión de Viviendas: las condiciones que pretendían imponer en el tipo de vivienda para otorgar el préstamo afectaban el decoro de nuestra gente.

Pasa así más de un año sin que el Banco pueda alcanzar la línea de cuatro millones prevista en el Plan Quinquenal, sin tenerse en cuenta la línea de obra individual, lo que mueve al contador Zerbino a enviarnos la carta del 7 de agosto de 1986 que entendemos perfectamente encuadrada a derecho, ya que es dicho Ministerio el que nos suministra los recursos fundamentales con los que cuenta el Banco.

En base a esa carta el Banco procede a abrir la línea de crédito para no ahorristas, pero hay que destacar fundamentalmente dos cosas. Primero, se abre un cupo de sólo mil viviendas piloto y, segundo, se exige a quien vaya a comprar una vivienda usada efectuar reparaciones de por lo menos el 60% del valor de lo que se invierte en la compra de la vivienda. Esta exigencia tiene dos fines:

primero, poner una condición que no se exigía, lógicamente, a los ahorristas, distinguiéndolos de ellos; segundo, movilizar la construcción, lo que se deja marcado en la propia carta del contador Zerbino, ya que nos dice atender "en forma prioritaria a las líneas relacionadas con reformas, ampliaciones y reciclajes". No habla de vivienda usada.

El Directorio siempre entendió que el ahorrista debía ser privilegiado frente al no ahorrista; por eso, aparte de condiciones financieras más gravosas, se le exigió ese 60% de reforma. Nuestra posición personal era más radical, las obras debían alcanzar al 100% del préstamo.

En tiempo paralelo al de la primera carta, aunque en forma lenta, empiezan a comenzarse las obras de que ya hablamos.

Ello llevará a que el Banco aumente lentamente la cifra convenida con la Oficina de Planeamiento y Presupuesto para la realización de viviendas, y posteriormente se pase, fundamentalmente, por la incidencia de los préstamos individuales a una cifra mucho mayor. En setiembre de este año, de los convenidos U$S 4:000.000 mensuales por obra, aún no se alcanza esa cifra, pero los préstamos individuales superan a los U$S 5:000.000. Quiere decir que el Banco gastó más de U$S 8:000.000 en préstamos.

Habíamos visto que cuando se creó la línea de no ahorristas el Banco se había fijado el cupo de mil unidades en todo el país. En el mes de febrero de 1987 --esto es fundamental y no se ha dicho-- se resuelve, debido a la gran cantidad de líneas de préstamos diversos que existen en el Banco, formular una recopilación de las mismas para entregar a los escribanos y a los interesados en conocer qué líneas existían.

En ella --nosotros creemos que debido a un error totalmente justificable, dado lo intrincado del trabajo, ya que nos cuesta pensar que el Directorio lo haya decidido así-- se quitó específicamente el cupo correspondiente a los no ahorristas, lo que no figura en ningún acta, cuando ya se comenzaba a trabajar al ritmo convenido con Planeamiento.

mr.5

25x

Quizá acá esté el quid de todo el problema que se va a suscitar después. En fin, difícil es afirmar cualquier posición sobre cómo esta línea quedó sin cupo.

Así el Banco, poniendo en marcha los convenios, las obras de acción directa, etcétera, dijimos que llega a abonar en el mes de setiembre U$S 8:500.000; más de lo convenido con Planeamiento, que es el primero en hacernos notar, en una reunión a la que nos convoca, el incremento que va tomando el metro cuadrado de construcción, lo que hace la inversión empiece a crecer más de lo previsto, al igual que el crecimiento de los préstamos individuales; y así se hace constar en el Acta Nº 12.915 en la que se establece que el contador Zerbino "le preocupa el tema de los préstamos individuales". Y a continuación de tratarse este punto por el Directorio, se resuelve cerrar la línea de crédito de los no ahorristas. O sea, después de la comunicación del contador Zerbino.

Indudablemente aquí hay tres puntos a señalar: a) El desconocimiento del propio Banco parte, en primer lugar, por haber otorgado facilidades para conceder créditos a los señores gerentes de campaña, lo que hace en ese sector se produzca un muy fuerte incremento de las solicitudes individuales sin que por la operativa del Banco el monto de los préstamos concedidos llegue prontamente a conocimiento de sus autoridades.
b) Además, señalar la importancia de la intervención de planeamiento para que el Banco cerrara la línea de crédito de no ahorristas.
c) Que si el Banco hubiera cerrado las líneas a partir del día que lo decretó el problemas de las 5.200 carpetas -esa fue la cifra que se manejó- hoy estaría reducido solamente a 2.000. En solamente siete días hábiles entraron 3.200 carpetas que debe ser el total de las operaciones inmobiliarias que se realizan en el país en el rubro de vivienda usada.

Como solución, en lo que no es personal, entendimos siempre que debía irse al análisis de carpeta por carpeta para que en aquellos casos en que hubiera perjuicios materiales ya provocados se buscaran fórmulas de paliarlos -todo eso se deberá hacer a costa de MEVIR, de los ahorristas, porque el Banco no tiene otro tipo de recursos y entonces con una suma de alrededor U$S 1:000.000 creo que se va a poder arreglar, en un plazo de 3 a 4 meses, los problemas de las carpetas que están en situación más difícil- y se fuera en los demás casos al estudio de soluciones que, de cualquier manera, lo serán a lo largo del tiempo, ya que el total de carpe-

bz.1

25x

tas entradas significa un desembolso entre U$S 60:000.000 y U$S 70:000.000 y que el Banco no puede distraer un solo peso de lo que destina a construcciones y enlentecer las mismas para dar solución a un problema doloroso, sí, pero que no puede priorizarse a lo que significa la construcción, su trabajo, y por ejemplo las 500 viviendas que hace más de un mes se ha encargado su realización con urgencia, categoría I/IIA, que a un costo razonable han de significar una prueba piloto para ver si por este lado está la solución al problema de los marginados.

Entendemos que el Banco debe dar prioridad a todos los PPT, que están movilizando a la República entera, que hayan cotizado precios bajos, etcétera, etcétera.

Los no ahorristas, que no han sufrido perjuicios, deberán comprender que se está frente a un caso de fuerza mayor, que el Banco va a tener presentes sus solicitudes y que continuará buscando fórmulas posibles. Pero que esa perspectiva, que hizo entrar 3.200 carpetas en siete días hábiles, hace pensar que muchas de esas operaciones fueron, digamos, "apuradas" para lograr su concreción. El primer ejemplar que vimos de compromiso, único que por otra parte tuvimos en las manos, tiene un precio de venta de U$S 9.000 y U$S 11.000 de multa. No sabemos si esto puede corresponder a lo que en algunos Derechos es reconocido como "lesión enormísima".

En definitiva entendemos que, frente a lo que fue una expectativa impulsada por el aviso del Banco, no puede ponerse en peligro la realización de tantas obras, un Plan Quinquenal, el desarrollo de una industria, trabajo masivo para una profesión, arquitectos, y la repercusión que el tipo de planes ha tenido en nuestro Interior y en los sectores más carenciados, los únicos para los que el Banco ha constuido hasta el momento.

La solución no es la más justa con relación a los no ahorristas que no entregaron ni seña ni pagaron multa. Como señalaba el doctor Zabalza, aquellos que entraron solicitudes con determinados asesoramientos que impidieron a sus clientes pactar multas o hacer entregas, en operaciones que, en definitiva, iban a depender de la obtención de un crédito que estaba en las facultades de un tercero el concederlo o no; es decir, aquellos que hicieron las cosas como correspondía sin comprometerse inútilmente son a los que el Banco más

va a olvidar en este primer momento. Aquellos que pactaron multas, recargos, señas corren el riesgo que les sean exigidas o perderlas; es a ellos que, en primer término, el Banco debe socorrer. Lo cierto es que unos perdieron o pueden perder una ilusión, peró no sufrirán daños materiales. Ello desgraciadamente tiene que ser admisible, ya que frente a un discutible derecho, que no les ocasiona perjuicios económicos, está toda una industria, y, cientos de obras realizándose a lo largo y ancho del país, que no pueden detenerse.

Este, señor Presidente, es nuestro punto de vista. No queremos convertir a la institución en un banco prestamista para la compra de viviendas usadas, sino en un motor fundamental para la industria de la construcción y la realización de viviendas de interés social, ya que es el único que las lleva a cabo.

Voy a hacer una acotación a las cifras que ya dio el señor Presidente. En el caso de la persona que debe pagar seña y multa, el Banco podría ir a la solución de otorgar la vivienda.

Entendemos que es necesario nombrar una Comisión, de inmediato, para estudiar los casos más graves. Para el caso entonces de que haya pendientes multas o señas --todos los no ahorristas que compran casa tienen que realizar refacciones-- dar préstamos solamente para la adquisición de vivienda y diferir los que sean para reparaciones para cuando el Banco esté en condiciones de otorgarlos, salvo que dicha Comisión compruebe que la finca está en condiciones ruinosas e imposible de habitar.

De modo que con una cifra de U$S 500.000 a U$S 1:000.000 mensuales esa Comisión podría atender todos los casos graves que el Banco tiene en este momento.

SEÑOR LACALLE HERRERA.- Señor Presidente: lamentablemente tenemos que dejar de participar de esta reunión y queríamos saber si el señor Presidente del Banco Hipotecario estaría de acuerdo en continuar esta reunión a la hora 10 del día de mañana, momento en el cual escucharíamos las soluciones que propone el Directorio.

El Partido Nacional está realizando una reunión de Directorio, comenzó a la hora 10 y 30, a los efectos de tratar un tema importante, de modo que el señor Senador Ortiz y el que habla debemos retirarnos. Esta Comisión mañana a la hora 9 finalizaría la consideración de la Ley de Leasing.

Se trata de una revisión que estimo no llevará más de una hora. Por lo tanto, formulo moción para que se realice un cuarto intermedio hasta la hora 10 de mañana a los efectos de escuchar, ahí sí hasta terminar, las propuestas de soluciones, si es que esto no perturba el calendario de los miembros del Directorio del Banco.

SEÑOR BAUSERO.- Esta propuesta es muy conveniente para el Directorio del Banco porque aún no ha tratado las soluciones, de las que se ocupará en el día de hoy. De modo que mañana estaríamos habilitados para traer las propuestas a los efectos de dar solución definitiva a estos problemas.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Mesa permite agregar que si el motivo concreto de esta audiencia de la Comisión es el problema de la suspensión de los créditos, en realidad se está tratando temas conexos. En tal sentido solicita a los señores Directores que en el día de mañana hablemos sobre el RAVE y, también, sobre la situación de las personas que contrataron con promotores y que fueron objeto de verdaderas estafas. Esos son los dos temas concretos que interesaría discutir en el día de mañana.

En consecuencia corresponde votar la moción del señor Senador Lacalle Herrera en el sentido de levantar la sesión y continuar en el día de mañana con la presencia del Directorio del Banco Hipotecario. De todas maneras, la Comisión se reúne mañana, a las 9 horas, para tratar el proyecto de ley de "Leasing".

(Se vota:)

Afirmativa. UNANIMIDAD.

Se levanta la sesión.

(Así se hace a la hora 10 y 11 minutos)

bz.4